

## **Tischvorlage zur Schriftlichen Anfrage der CDU-Fraktion vom 17.06.2024**

### **Aktivierungswert von Grundstücken in der Bilanz der Stadt Bergisch Gladbach Fachbereich 2**

Die Anfrage ist als Anlage beigefügt.

Zu Punkt 1:

Zunächst ein Hinweis zur grundsätzlichen Differenzierung im Bilanzausweis: Alle Grundstücke im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach, die dauerhaft dem Geschäftsbetrieb dienen, werden im Anlagevermögen aktiviert. Alle Grundstücke, die für den Wiederverkauf bestimmt sind, werden im Umlaufvermögen geführt.

Gemäß § 34 Abs. 2 KomHVO NRW sind die Grundstücke wie in der Anfrage dargestellt, mit den Anschaffungskosten zu aktivieren. Zu den Anschaffungskosten zählen Kaufpreis(e) zzgl. Nebenkosten (insbes. Grunderwerbsteuer, Notar, Vermessung und Katastereintrag). Dies gilt grundsätzlich für bebaute und unbebaute Grundstücke.

Unbebaute Grundstücke sind nach § 42 Abs. 3 KomHVO NRW: Grünflächen (Friedhöfe, Parkanlagen, Kinderspielplätze sowie Sportplätze), Ackerland, Wald und Forsten sowie sonstige unbebaute Grundstücke einschließlich Aufbauten, die entsprechend ihrer Nutzungsart zusammengefasst werden.

Die Grundstücke, die sich vor der Eröffnungsbilanzierung des Kernhaushaltes im Rahmen der Umstellung auf das Neue Kommunale Finanzmanagement zum 01.01.2008 bereits im Bestand der Stadt befanden, wurden gemäß § 55 Abs. 1 KomHVO NRW auf der Grundlage vorsichtig geschätzter Zeitwerte zum Stichtag bilanziert. Hierbei dienen insbesondere die damals aktuellen Bodenrichtwerte als Hilfsmittel. Die zum 01.01.2022 im Rahmen der Reintegration des Immobilienbetriebes übernommenen Grundstücke wurden mit dem Buchwert zum 31.12.2021 bilanziert. Auch diesen Werten liegen die historischen Anschaffungskosten oder vorsichtige Schätzungen im Zuge der Eröffnungsbilanzierung des Immobilienbetriebes zu Grunde.

Grundsätzlich werden damit land- und forstwirtschaftliche Flächen mit einem deutlich geringeren m<sup>2</sup>- und Gesamtwert in den Büchern geführt, als z.B. Bau(erwartungs)land. Eine gesonderte Aktivierung von Waldbeständen auf unbebauten Grundstücken erfolgt nicht.

Zu Punkt 2:

Die Erträge (Stand 19.06.2024) des städtischen Haushalts durch Verpachtung unbebauter Grundstücke:

2021: 130.807 €

2022: 124.983 €

2023: 155.179 € (vor Jahresabschlussaufstellung)

2024: 144.152 € (vor Ablauf des Kalenderjahres)

Zu Punkt 3:

Die derzeit bilanzierten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch Naturschutzgebiete weisen vergleichbare m<sup>2</sup>-Werte aus. Somit dürfte sich in den Bestandsfällen kein Abwertungsbedarf (außerordentliche Abschreibung) ergeben.

Grundsätzlich ist allerdings jeder Sachverhalt individuell zu bewerten, da sich - nachvollziehbar - in jedem Einzelfall verschiedene zur Wertermittlung und -überprüfung zu berücksichtigende Aspekte ergeben können. Sofern eine dauerhafte Wertminderung vorliegt, müsste dann bei Grundstücken des Anlagevermögens gemäß § 36 Abs. 6 KomHVO eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgen. Bei Grundstücken des Umlaufvermögens (s. Punkt 1) gilt ohnehin das strenge Niederstwertprinzip, so dass auch hier außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen wären.

*Kurzer Exkurs: Der Erwerb der „Siemensflächen“ ist im Jahresabschluss 2023 zu berücksichtigen. Hierbei stellt sich die nicht unerhebliche Herausforderung den Gesamtaufpreis als zu berücksichtigende Anschaffungskosten auf eine Vielzahl von Einzelparzellen - auch mit Forstbestand - zu verteilen, da jedes Grundstück, welches dauerhaft im Bestand der Stadt bleibt, einzeln zu bewerten und zu aktivieren ist.*

*Grundsätzlich ist hierbei zu überprüfen, ob im Anlagevermögen bei Grundstücken mit Forst eine getrennte Erfassung von Bodenwert und Aufwuchs erfolgen sollte, insbesondere wenn es sich um wirtschaftlich relevanten Aufwuchs mit Erzielung von Erträgen handelt und soweit er durch die Stadt selbst bewirtschaftet wird. Aufgrund der im Landesforstgesetz verankerten Bewirtschaftungsgrundsätze wird der Aufwuchs als nicht zeitlich begrenzt angesehen. Damit würde der Aufwuchs keiner planmäßigen Abschreibung unterliegen. Außerplanmäßige Abschreibungen durch besondere Belastungssituationen des Aufwuchses (z.B. erhebliche Sturmschäden, Trockenheit, Borkenkäferbefall) wären denkbar.*

*Die Vorarbeiten zur differenzierten Bewertung und Bilanzierung der Siemensflächen laufen derzeit noch.*

Seit der Eröffnungsbilanzierung sind die Bodenrichtwerte bekanntermaßen deutlich gestiegen, so dass der Gesamtbestand aller Grundstücke, auch der unbebauten, einen erheblichen Wertzuwachs erfahren hat. Dieser darf allerdings in der Bilanz nicht ausgewiesen werden, da die historischen Anschaffungskosten bzw. Eröffnungsbilanzwerte die Wertobergrenze darstellen. Im Ergebnis sind hierdurch stille Reserven entstanden, die eventuelle Wertminderungen bei weitem übersteigen.

CDU-Fraktion / Konrad-Adenauer-Platz 1 / 51465 Bergisch Gladbach

An den  
Vorsitzenden des Ausschusses  
für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften  
Herrn Hans Josef Haasbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1

51465 Bergisch Gladbach

CDU-Fraktion im Rat der  
Stadt Bergisch Gladbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

T 02202 142218  
F 02202 142201  
fraktion@cdu.gl  
www.cdu.gl/fraktion

17. Juni 2024

**Öffentliche Anfrage für die Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 27. Juni 2024 – Aktivierungswert von Grundstücken in der Bilanz der Stadt Bergisch Gladbach**

Sehr geehrter Herr Haasbach,

die CDU-Fraktion stellt an die Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften (AFBL) am 27. Juni 2024 folgende Fragen:

- Wenn die Stadt Bergisch Gladbach ein nicht bebautes Grundstück erwirbt, erfolgt die Aktivierung im Anlagevermögen der städtischen Bilanz gemäß den NKF NRW (Neues Kommunales Finanzmanagement) Regelungen zum Kaufpreis. Sollte sich auf dem nicht bebauten Grundstück Wald befinden, wird dieser einzeln aktiviert und wie erfolgt die Bewertung?
- Wenn ein städtisches, nicht bebautes Grundstück von der Verwaltung oder durch einen Dritten im Rahmen eines Pachtvertrages forstwirtschaftlich oder landwirtschaftlich genutzt wird, erzielt die Stadt Einnahmen. Wie hoch sind die jährlichen Einnahmen des städtischen Haushalts durch die Verpachtung von forst- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in den letzten Jahren?
- Wenn durch eine Statusänderung ein städtisches nicht bebautes Grundstück zu einem Naturschutzgebiet (NSG) erklärt wird und nicht mehr forst- und/oder landwirtschaftlich genutzt werden kann, könnte eine außerordentliche Abschreibung auf das Anlagengut in der städtischen Bilanz erforderlich sein. Wie ist hierzu die Einschätzung der Verwaltung?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael Metten  
Fraktionsvorsitzender



Harald Henkel  
Stell.-Fraktionsvorsitzender  
und finanzpolitischer Sprecher



